# Das russische Erbbaurecht

## Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

**Hans Kuttner,**
Referendar

Breslau 1923
Buchdruckerei „Merkur" (Emil Wurst), Breslau 1, Schmiedebrücke 33

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

---

Berichterstatter: Professor Dr. Manigk.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

In Deutschland wie in Russland sollte durch die Schaffung eines lebensfähigen Erbbaurechtes der Mittelstand bezw. das Proletariat eigensässig gemacht und hierdurch wirtschaftlich gekräftigt werden. Bei der gesetzlichen Regelung dieses Rechtes in Russland durch den Sakon o Prawje Sastroiki, der 1912, also 7 Jahre vor dem Erlaß der deutschen Erbbaurechtsverordnung, in Kraft trat, sind erhebliche, der Regelung des Rechtes in Deutschland anhaftende Mängel vermieden worden. Auch im übrigen befriedigte dies Werk der russischen Gesetzgebung wirtschaftlich, obwohl es in grundlegenden Fragen andere Wege ging als die deutsche Verordnung. Eine vergleichende Betrachtung des russischen Erbbaurechtes ist daher auch vom Standpunkt deutscher Rechtspolitik von Interesse.

Das russische Erbbaurecht ist ein befristetes, veräußerliches, vererbliches, belastbares, zum Besitz berechtigendes dingliches Nutzungsrecht an fremdem Grundstück. Es kann grundsätzlich neben anderen Nutzungsrechten und nach positiver Vorschrift, ohne welche die Rechtslage zweifelhaft wäre, auch neben Verwertungsrechten an demselben Grundstück bestehen. Es ist das stärkste unter den beschränkten Nutzungsrechten, jedoch — anders als nach deutschem Recht — kein „juristischer fundus".

Es befugt — grundsätzlich nur — zur Errichtung und eigentümlichen Innehabung von Gebäuden auf dem hingegebnen, zur Zeit der Bestellung des Rechtes notwendig im wesentlichen noch unbebauten Grundstücke. Es verpflichtet den Berechtigten aber andrerseits auch zur Errichtung, jedoch nicht zur unbedingten Erhaltung der Gebäude. Den Berechtigten trifft ferner die unabdingbare Pflicht zur Entrichtung eines Entgeltes, das nur im Begründungsvertrage vorgesehenen, vertraglichen Abänderungen unterliegt. Der Grundeigentümer hat in Ansehung seiner Forderung auf dies Entgeld, die gleichwohl rein obligatorischer Natur und durch keine dinglichen Verwertungsrechte gesichert ist, ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erbbaurecht und den Gebäuden.

Die Veräußerlichkeit, Vererblichkeit und Belastbarkeit sind unabdingbare Eigenschaften des Rechtes, die jedoch vertraglich mit dinglicher Kraft beschränkt werden können. Nur mit Realservituten ist das Recht kraft Gesetzes nicht frei belastbar.

Das Erbb. r. kann nur für die Dauer von höchstens 99 und von mindestens 36 Jahren bestellt werden.

Das Erbb. r. und das Gebäudeeigentum können nur derselben Person zustehen; gleichwohl ist das Gebäude (-eigentum) kein Bestandteil jenes Rechtes. Es ist vielmehr ein subjektiv-dingliches Recht.

Für seine Kreditfähigkeit, die von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist, durch die gesetzliche Regelung aber auch nicht verhindert wurde, bestehen verschiedene Voraussetzungen.

Das Erbb. r. kann nur von Grundeigentümern — und zwar grundsätzlich frei — zugunsten aller zum Erwerbe von Immobilien berechtigten Personen auf Grund eines Begründungsvertrages durch Eröffnung eines Blattes im Register bestellt werden. Es kann auch durch die Realteilung eines bereits vorhandenen Erbbaurechtes entstehen.

Im Falle des Eintritts eines Beendigungsgrundes erlischt das Erbbaurecht und die es belastenden Rechte nicht immer völlig. Es gibt außer den im Gesetze genannten noch andere Beendigungsgründe. Die aus dem Rechte fließenden Ansprüche unterliegen der Verjährung.

Bei der Beendigung des Rechtes entstehen für den Berechtigten in Ansehung der Gebäude Rechte und Pflichten, die je nachdem, ob das Recht durch Fristablauf oder vorzeitig erlischt, einen verschiedenen Umfang haben.

Das gegenwärtige, im Jahre 1923 in Ssowjet-Russland im Grashdanski Kodeks geschaffene Erbbaurecht hat, da es den einzigen Ersatz für das aufgehobene Privateigentum an Grundstücken bildet, eine noch größere wirtschaftliche Bedeutung als das frühere. Im übrigen hat es eine ähnliche Gestalt wie das 1912 geschaffene. In den Grundzügen lehnt es sich auch bezüglich seines Inhaltes, seiner Entstehung und Beendigung an das alte Recht an, nur daß es unter bestimmten Voraussetzungen auch an bereits bebauten — andrerseits aber nur an städtischen — Grundstücken bestellt werden kann. Erheblich vermehrt sind ferner die Pflichten des Erbbauberechtigten. Anders und weit mehr den Bedürfnissen entsprechend sind endlich die Liquidationsregeln bezüglich der Gebäude bei Beendigung des Rechtes.